

# **EJENDOMSSELSKABET AF 1/3 1975 ApS**

Ringstedgade 231  
4700 Næstved

Årsrapport  
1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/09/2020**

---

**Preben Larsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 1/3 1975 ApS  
Ringstedgade 231  
4700 Næstved

CVR-nr: 53702716  
Regnskabsår: 01/05/2019 - 30/04/2020

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2019 - 30. april 2020 for EJENDOMSSELSKABET AF 1/3 1975 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Næstved, den 17/08/2020

## Direktion

Preben Geert Larsen

Per Geert Fomashi

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af egne ejendomme.

## Usædvanlige forhold

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende

## Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme". Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser er medtaget til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.679.968</b>	<b>1.592.558</b>
Personaleomkostninger .....		-830.858	-462.189
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-5.870	-58.736
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>843.240</b>	<b>1.071.633</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-1.986.375
Andre finansielle indtægter .....		0	8.100
Øvrige finansielle omkostninger .....		-194.103	-208.328
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>649.137</b>	<b>1.114.970</b>
Skat af årets resultat .....	1	-145	251.861
<b>Årets resultat .....</b>		<b>648.992</b>	<b>-863.109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		73.500	216.000
Overført resultat .....		575.492	-1.079.109
<b>I alt .....</b>		<b>648.992</b>	<b>-863.109</b>

# Balance 30. april 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger .....		13.236.000	13.236.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		14.974	20.844
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>13.250.974</b>	<b>13.256.844</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		27.500	35.800
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.500</b>	<b>35.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.278.474</b>	<b>13.292.644</b>
Andre tilgodehavender .....		17.000	10.500
Periodeafgrænsningsposter .....		92.661	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>109.661</b>	<b>10.500</b>
Likvide beholdninger .....		913.654	798.180
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.023.315</b>	<b>808.680</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.301.789</b>	<b>14.101.324</b>

# Balance 30. april 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		7.539.961	6.964.469
Forslag til udbytte .....		73.500	216.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.738.461</b>	<b>7.305.469</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		240.502	354.845
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>240.502</b>	<b>354.845</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.521.208	3.707.988
Deposita .....		559.176	545.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.080.384</b>	<b>4.253.013</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		182.378	177.159
Skyldig selskabsskat .....		78.931	159.598
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		306.186	271.575
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.674.947	1.579.665
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.242.442</b>	<b>2.187.997</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.322.826</b>	<b>6.441.010</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.301.789</b>	<b>14.101.324</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	6.964.469	216.000	7.305.469
Betalt udbytte .....			-216.000	-216.000
Årets resultat .....		575.492	73.500	648.992
Egenkapital, ultimo .....	125.000	7.539.961	73.500	7.738.461

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	-114.488	-194.576
Ændring af udskudt skat	114.343	446.437
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-145</u>	<u>251.861</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	9.269.380	214.987
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.269.380</b>	<b>214.987</b>
Opskrivninger primo	3.966.620	0
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.966.620</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	194.143
Årets afskrivning	0	5.870
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>200.013</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.236.000</b>	<b>14.974</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	3.703.586	182.378	3.521.208	2.786.353
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Deposita	559.175	0	559.175	559.175
	<b>4.262.761</b>	<b>182.378</b>	<b>4.080.383</b>	<b>3.345.528</b>

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I 2 af selskabets ejendomme er der tinglyst pantebreve nom. kr. 4.616.000 til sikring af kreditforeningsgæld, med en restgæld på kr. 3.703.586.

Selskabet har ikke pantsat andre aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	2